

Förslag till ändring av stadsplanen för
DEL AV KV JUNKERN (REX-TOMTEN)
Martin Luther
Halmstad

uppgjort i september 1985

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- Stadsplanekarta i skala 1:1000 (till-
lika grundkarta upprättad av stads-
ingenjörskontoret i februari 1985).
- Illustrationskarta
- Stadsplanebestämmelser
- Beskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget strax öster om Nissan, c:a 500 m från centrum (Stora Torg). Det begränsas i öster av Kungsgatan, i söder av Skansgatan, i väster av Gamletullsgatan. Norra begränsningen blir en ny med Skansgatan parallell gata, belägen c:a 100 m norr om Skansgatan.

Areal

Planområdets areal är c:a 1,1 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer
Dispositionsplan

Under 1983 och 1984 bedrevs dispositonsplanestudier för grannskapet Gamletull. Dessa studier har lett fram till en skiss för Gamletullsområdet som utgör underlag för detaljplanestudierna i området (se bilaga 1). För nu aktuellt detaljplaneområde visar dispositionsplaneskissen att kvarteret avses utnyttjas för parkerings- och kontorsändamål.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t 1947-12-12 och stadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1946-10-26, 1971-05-10 och 1984-09-13. Till planområdet gränsar stadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1950-10-07 och 1980-04-30.

Kommunala ställningstaganden

Kommunfullmäktige har 1983-08-25 som handlingsprogram antagit en parkeringsutredning för Halmstad.

Denna utredning anger bl a det nu aktuella området som lämpligt för en parkeringsanläggning. Södra delen av kvarteret har underhand erbjudits fastighetsbolaget Polstjärnan, som har för avsikt att bygga ett kontorshus. Byggnadsnämnden har 1984-11-21 uppdragit åt stadsarkitektkontorets planavdelning att upprätta ett förslag till ändring av stadsplanen för området.

Befintliga förhållanden Terrängförhållanden, geotekniska förhållanden

Planområdet är i huvudsak helt plant och marken är delvis bebyggd. Den obebyggda marken består av asfalterad eller avgrusad mark. Vegetation saknas. Någon för planområdet speciell grundundersökning är ej gjord. En undersökning för norra delen av kv Junkern från 1981 omfattar dock en del av det aktuella planområdet. Denna grundundersökning rekommenderar att tyngre byggnader grundlägges med pålar. Området är vidare berört av markvibrationer från verksamheten inom Nordiska-filts område.

Bebyggelse

Huvuddelen av kvarteret är bebyggt med äldre industribyggnader (cykelfabriken Rex). Verksamheten i dessa byggnader skall inom en snar framtid flytta till andra lokaler. I sydvästra delen finns en bensinstation och ett gatukök. Bensinstationsrörelsen avses flyttas till en ny tomt vid Stationsgatan.

Gator och trafik

Gamletullsgatan väster om kvarteret har, sedan bussterminalen byggdes, förlorat sin karaktär som genomfartsgata. I dag utnyttjas den mest för industritrafik och parkering. Kungsgatan är i det aktuella området återvändsgata och utnyttjas också den för parkering och in- och utlastning för Östra bageriet.

Ledningssystem

Omgivande gator, främst Skansgatan, innehåller ledningar av skilda slag: va, el, fjärrvärme och tele. Dessa befintliga ledningar har, eventuellt med undantag för fjärrvärmeledningarna, en sådan kapacitet att de klarar av den nya exploateringen av kvarteret. Inom kvarteret finns inte några ledningar av betydelse.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i kommunens ägo.

PLANFÖRSLAG

Förslaget innebär i sina huvuddrag att en kontorsbyggnad kan uppföras i den södra delen av kvarteret och en parkeringsanläggning i den norra. Östra bageriets tomt utökas mot Kungsgatan för att möjliggöra in- och utlastning på den egna tomten. Mellan Gamletullsgatan och Kungsgatan föreslås en ny gata.

Bebyggelseområden
Arbetsplatser

I södra delen avses en kontorsbyggnad uppföras.

Projektering av denna sker parallellt med planarbetet. Den skisserade byggnaden är en vinkelbyggnad med fyra våningar i bakkanten och med tre våningar i framkanten. Mellan fyra- och trevåningsdelarna föreslås en överglasad inomhusgata från vilken entréer och kommunikationsytor utgår. I byggnaden skall kontor av olika slag inrymmas samt en av landstingets vårdcentraler. Bruttoarean för byggnaden beräknas uppgå till c:a 8000 m². Den föreslagna utformningen av kontorsbyggnaden ger kvarteret ett öppet byggnads sätt som ansluter till den öppna karaktären kring bussterminalen. Tomtens sydvästra hörn, i korsningen Gamletullsgatan - Skansgatan, föreslås att utformas som en förplats, eventuellt med en mindre glasbyggnad för utställningar. Marken får ej användas för parkering.

Parkeringshus

I norra delen av kvarteret kan ett parkeringshus byggas. Parkeringsanläggningen, som skall administreras av det kommunala parkeringsbolaget, skall dels utnyttjas för parkeringsbehov för verksamheter i grannskapet men även som parkering för besökande till stadskärnan. Parkeringshusets utformning är under planarbetet ej klarlagd. En kapacitet om 400 - 450 platser har bedömts som lämplig. Den

föreslagna byggnadshöjden medger en byggnad i fem plan. Fem plan kan bli aktuellt om parkeringshuset byggs i endast två skepp för att möjliggöra bussuppställning. (Se nedan under bussuppställning.) Vid tre skepps utbyggnad är tre plan tillräckligt.

Gator och trafik Gatunät

Kungsgatan har i gällande plan en bredd av drygt 18 meter. Gatumarkens bredd föreslås minskad till c:a 13 meter varvid fem meter föreslås läggas till kv Junkern på östra sidan av gatan för att förbättra in- och utlastningssituationen för Östra Bageriet. Kvarvarande bredd ger utrymme för körbana och gångbana åtskilda av en 2 - 2,5 meter bred grönremsa, som föreslås trädplanterad. Den nya gatan mellan Kungsgatan och Gamletullsgatan får en bredd av 15 meter, vilken förutom körbana rummer gång- och cykelbana samt planterade skiljeremisor.

Gång- och cykeltrafik

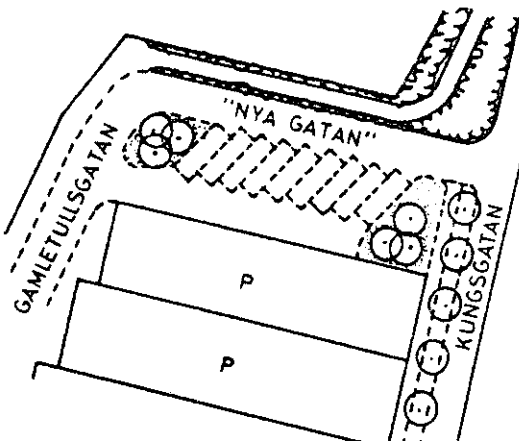
Gång- och cykelförbindelse mellan stadskärnan och Furet - Frennarp passerar området. Från stadskärnan tar man sig idag via Österbro. I framtiden kan en ny gångbro över Nissan vid Bankgatan ge en ytterligare möjlighet. När Gamletullsgatan stängs av norr om det aktuella planområdet skall gcm-förbindelsen enligt dispositionsplanen passera via den ovan omtalade nya gatan mellan Gamletullsgatan och Kungsgatan och vidare norrut mitt för Kungsgatan.

Parkering och angöring

Parkering för kontorsbyggnaden kommer att ske i parkeringsanläggningen i kvarteret. För angöring kan lämpligen den befintliga tvärparkeringen vid Skansgatan utnyttjas. Eventuellt kan även några korttidsuppställningsplatser rymmas här.

Bussuppställning

Lokaltrafiken har behov av plats för uppställning av reservbussar i området. Ett flertal alternativ har studerats. Det bästa alternativet synes vara att utnyttja den nordligaste delen av parkeringshusområdet. Om detta skall bli en permanent lösning får bedömas i samband med att parkeringshuset byggs. Om bussarna skall vara kvar kan p-huset byggas med två skepp i fem plan och inrymmer då ca 400 biluppställningsplatser. Se vidstående illustrationsskiss.



Teknisk försörjning
Vatten och avlopp

Befintliga ledningar kommer att försörja kvarteret.

Värme

Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme, som finns utbyggd i Skansgatan. Om kapaciteten på denna ledning visar sig vara otillräcklig finns möjligheter att dra fram en ny ledning från Stationsgatan.

El

För kvarterets behov krävs en ny nätstation. Denna kommer att inrymmas i den nya kontorsbyggnaden och något särskilt område har inte markerats i planförslaget. Från den stora transformatorstationen i kv Junkern öster om Kungsgatan kommer tillkommande högspänningskablar ut mot Gamletullsgatan att krävas. Dessa kan förläggas i den nya gatan mellan Kungsgatan och Gamletullsgatan.

PLANGENOMFÖRANDE

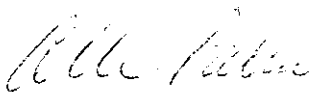
Kontorsbyggnaden kommer att uppföras i privat regi och byggstart är planerad till början av 1986. Parkeringshuset kommer att byggas i kommunal regi via dess parkeringsbolag. När anläggningen skall byggas är inte beslutat och området kommer till en början att utnyttjas som markparkering.

SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med länsstyrelsen, det kommunala parkeringsbolaget och berörda kommunala förvaltningar samt med projektören för det planerade kontorshuset. Markägaresamråd har ägt rum 1985-08-13. De synpunkter som framkommit har vägts in i det slutgiltiga förslaget.

Planförslaget har varit utsänt på förhandsremiss under augusti månad 1985. De synpunkter som då inkom framgår av särskild PM (se bilaga 2).

Halmstad 25 september 1985


 Olle Palm
 planarkitekt


 Kjell Pihl
 arkitekt

Uppgjort i september 1985

STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a/ Med Hd betecknat område får användas endast för kontors- och vårdändamål.
- b/ Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med pl och punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas och ej heller anordnas för parkering. Utan hinder härav får mindre fristående byggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom Antal våningar
 - a/ På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.
 - b/ Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadshöjd möjliggör.
- 2 mom Byggnadshöjd
 - a/ På med III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 11,0 och 14,0 meter.
 - b/ På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Halmstad 25 september 1985.

Olle Palm
Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl
Kjell Pihl
arkitekt

PM angående remissvar på skissförslag till ändring av stadsplanen för del av kv Junkern (Rex-tomten), Martin Luther, Halmstad.

Byggnadsnämnden beslöt 1985-06-19, § 382 att skissförslaget skulle översändas på förhandsremiss till ett antal myndigheter och nämnder.

Samtliga svar har inkommit.

Energiverken, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, polismyndigheten, landsantikvarien och televerket har inget att erinra mot förslaget. Kulturnämnden har muntligen meddelat att man inte har något att erinra.

Kommunstyrelsen framhåller att förslaget inte får innebära inskränkningar i det område varom löfte om reservation givits till Nordiskafilt AB, att specialområde ändras till byggnadskvarter samt att in- och utfart till parkeringshus bör ske mot annan gata än Kungsgatan.

- Den norra plangränsen ändras så att Nordiskafilt AB:s reservationsområde ej berörs. Föreslagen bussuppställning blir därmed ej genomförbar. Den får lösas på annat sätt. En möjlig lösning där en del av parkeringsområdet tas i anspråk skisseras i planbeskrivningen. In- och utfartsförhållandena får närmare studeras i samband med parkeringshusets projektering. Beskrivningen ändras så att ingen speciell gata utpekas som lämpligast för in- och utfart. Specialområdet för parkering ändras till byggnadskvarter (G-område).

Brandmyndigheten har inget att erinra mot planförslaget men påpekar att speciella brandskyddskrav kommer att ställas på byggnaderna med hänsyn till den överglasade inomhusgatan.

- Krav på byggnaderna beaktas i samband med byggnadsprojekteringen och påverkar inte planförslagets utformning.

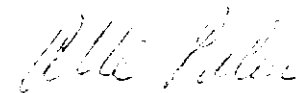
Lokaltrafikstyrelsen anser att trafiken till och från parkeringshuset måste anordnas så att den inte stör buss-trafiken på Skansgatan. Beträffande uppställningsplatser för bussar önskar man att den utformas så att uppställning sker enbart på norra sidan av gatan och så att varje buss kan köra ut resp in oberoende av andra.

- Parkeringsanläggningen kommer att medföra en större trafikbelastning på Kungsgatan och Skansgatan. Att detta skulle innebära några påtagliga svårigheter för busstrafiken är knappast troligt. I samband med projektering av parkeringsanläggningen får in- och utfartsförhållandena studeras med hänsyn till risken för olika slag av störningar på omgivningen. Bussuppställningen får i det slutgiltiga förslaget en annan lösning än i skissförslaget (se ovan under kommunstyrelsen).

Sammanfattningsvis föreslås att följande justeringar av skissförslaget görs:

- Den norra plangränsen förskjutes söderut i enlighet med kommunstyrelsens förslag.
- Tp-området ändras till byggnadskvarter med beteckningen G.
- Planbeskrivningen justeras beträffande uppgifter om in- och utfart till parkeringshuset och beträffande bussuppställning.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt

FÖRSLAG TILL
ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR DEL AV
KV. JUNKERN
(REX - TOMTEN)
MARTIN LUTHER
HALMSTAD

UPPGJORT 1 SEPTEMBER 1985

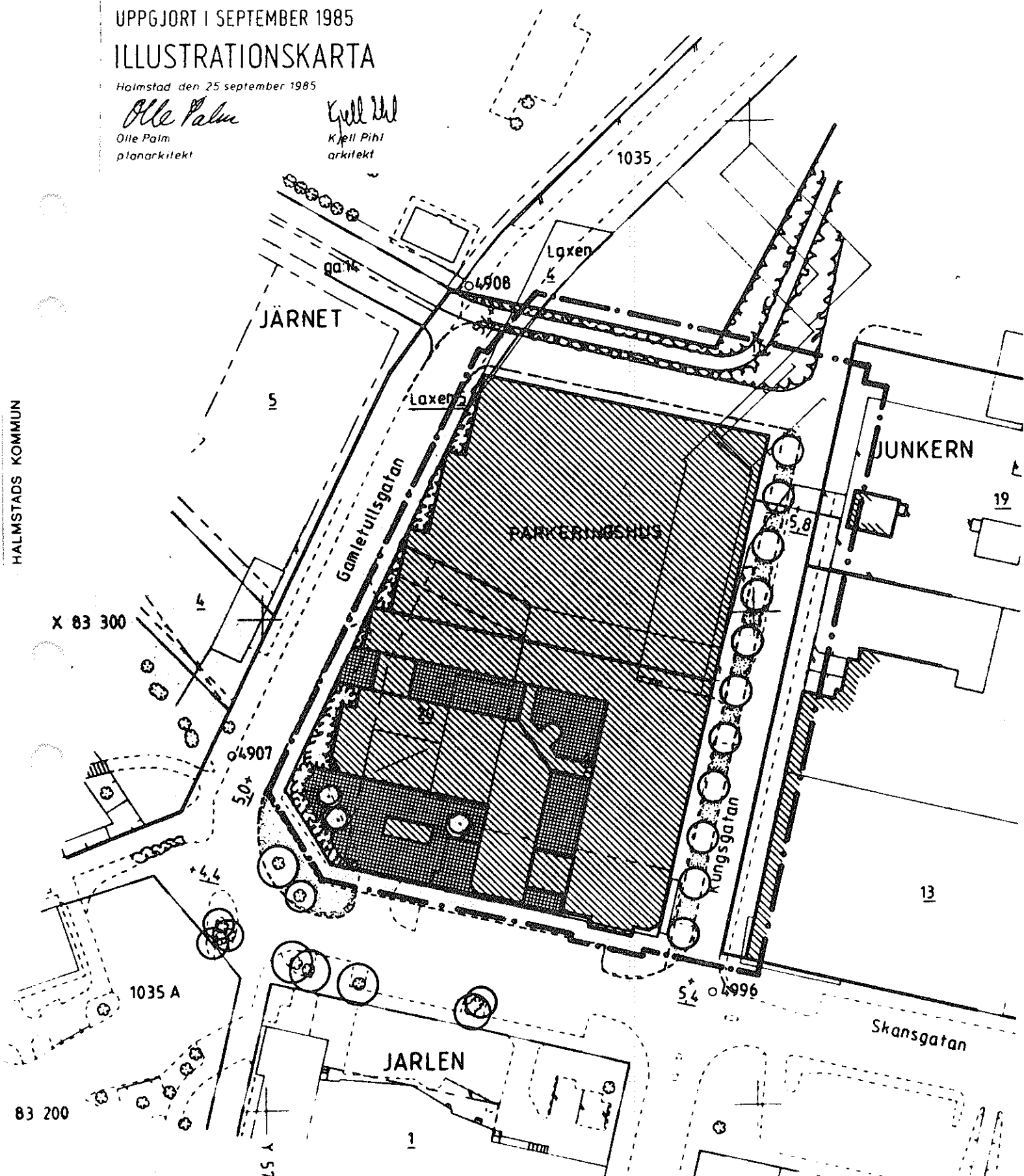
ILLUSTRATIONSKARTA

Halmstad den 25 september 1985

Olle Palm
Olle Palm
planarkitekt

Kjell Pihl
Kjell Pihl
arkitekt

HALMSTADS KOMMUN



Till Byggnadsnämnden

Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv Junkern,
(Rex-tomten), Martin Luther

Byggnadsnämnden beslöt 1985-09-25, § 567, att låta utställa förslaget till granskning samt för yttrande översända det till ett antal myndigheter.

Brandmyndigheten, energiverken, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, polismyndigheten och televerket har inget att erinra.

Lokaltrafikstyrelsen har inte något att erinra mot planförslaget. Man anser att den föreslagna uppställningsplatsen för reservbussar snarast bör göras iordning och att den bör bli en permanent lösning. Vidare anser man att trafiken till parkeringshuset bör uppdelas så att infart sker i Gamletullsgatan och utfart i Kungsgatan eller omvänt.

- De frågor som lokaltrafikstyrelsen väcker är inget som regleras i planen utan får beslutas i genomförandeskedet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inget att erinra mot planförslaget annat än att GC-bana på illustrationskarta bör utgå.

- Det framgår inte av arbetsutskottets yttrande vilken GC-bana som avses. Förmodligen är det den som löper parallellt med den nya gatan mellan Gamletullsgatan och Kungsgatan. Denna GC-väg är av stor betydelse som kommunikation mellan stadskärnan och Furet-Frennarp och däremellan liggande områden. Vägen finns med i dispositionsplan för Gamletullsområdet. Utbyggnad blir inte aktuell förrän norra delen av kv Junkern exploateras. Den exakta sträckningen kan preciseras först då. Illustrationskartan redovisar endast en tänkbar konsekvens av planförslaget och blir i sig inte fastställd. Någon anledning till ändring av kartan synes därför ej föreligga.

Förslaget har hållits utställt till granskning under tiden 3 - 25 oktober 1985. Inga anmärkningar mot förslaget har inkommit.

Med hänvisning till ovanstående föreslås byggnadsnämnden besluta

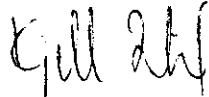
att godkänna stadsplaneförslaget samt

att hemställa att kommunfullmäktige antager förslaget och uppdrar åt byggnadsnämnden att därefter översända det till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

I tjänsten



Olle Palm
planarkitekt



Kjell Pihl
arkitekt